

Vai dzīvokļa īpašnieks var tikai savā dzīvoklī uzlikt siltumskaitītāju vai atslēgties no centralizētās apkures

Ņemot vērā sagaidāmo energoresursu sadārdzinājumu SIA "Komunālserviss TILDe" ir ienākusi vairāki lūgumi par iespēju individuāla siltumskaitītājā uzstādīšanai un atslēgšanu no centralizētās apkures, juristu komentārs:

Dzīvokļa īpašuma likumā (turpmāk DzĪL) ir strikti noteikts, kas ir dzīvokļa īpašnieka atsevišķais īpašums, kura lietošanā tam nav nepieciešama pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišana un, kas ir kopīpašumā esošā daļa, par kuras lietošanu, uzlabošanu, pārbūvi ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums.

Saskaņā ar DzĪL 4.pantu mājas centralizētā apkures sistēma, kā dzīvojamo māju apkalpojoša inženierkomunikāciju sistēma, ir kopīpašums. Pie kopīpašuma, centralizētās apkures gadījumā, pieder arī atsevišķā īpašuma robežās, tas ir dzīvoklī, esošie sildelementi, jo to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām, proti, mājas apkures stāvvadiem, guļvadiem, vārstiem un pārējiem elementiem.

DzĪL 16.panta otrā daļā noteikts, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumus par atsevišķa īpašuma robežās, tas ir dzīvoklī, esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību, kā arī kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā un lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā, attiecībā arī uz siltumenerģijas apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu. Visiem dzīvokļu īpašniekiem kopības lēmums ir saistošs, ja "par" nobalsojuši vairāk kā puse no dzīvokļu īpašniekiem.

Attiecīgi no juridiskā viedokļa, primārā atbilde uz šobrīd bieži uzdoto jautājumu, vai varu un kā varu tikai savā dzīvoklī uzlikt siltumskaitītāju vai atslēgties no centralizētās apkures – ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kopības piekrišana atsevišķā dzīvoklī manipulēt ar kopīpašumu – radiatoriem, kas pieslēgti pie kopējā siltumtīkla.

No praktiskā viedokļa viss nebeidzas ar pārējo dzīvokļu īpašnieku "atļauju". Kāpēc gan tā ?

Aprēķins par patērēto siltumenerģiju notiek atbilstoši 29.09.2015 MK noteikumiem nr.524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem" (turpmāk – Noteikumi). Noteikumi nosaka kārtību kādā veic aprēķinu atkarībā no tā vai siltumenerģijas skaitītājs ir uzstādīts tikai mājas ievadmezglā vai ir uzstādīti arī individuālie siltumenerģijas skaitītāji un kā notiek aprēķins par patērēto koplietošanas siltumenerģiju tiem dzīvokļiem, kas ir atslēgti no centralizētās apkures sistēmas. Noteikumi neparedz iespēju kombinēt aprēķina metodes, proti, nav iespējams aprēķināt maksu vienam dzīvoklim par individuāli patērētu siltumenerģiju un pārējiem dzīvokļiem maksu atbilstoši apkures platības kvadrātmetriem. Attiecībā uz platībām, kas ir atslēgtas no centralizētās apkures sistēmas Noteikumi nosaka, ka energoefektivitātes eksperts izstrādājot ēkas energosertifikātu aprēķina koeficientus kādi piemērojami, lai noteiktu atslēgto telpu īpašnieku maksu par patērēto koplietošanas siltumenerģiju.

Izejot no augstāk minētā, šoļi kādi jāveic, lai dzīvokļu īpašniekiem būtu iespēja norēķināties par individuāli patērētu siltumenerģiju un/vai atslēgties no centralizētās apkures sistēmas ir sekojoši:

1. Ir jāveic dzīvojamās mājas apkures sistēmas tehniskā apsekošana, ideālā variantā visas mājas tehniskā apsekošana. Apsekošanu veic sertificēts būvspeciālists. Tehniskās apsekošanas atzinums ir derīgs 10 gadus un ir viens no obligātajiem dokumentiem, ka būtu jābūt par katru māju. Finansējums šādas apsekošanas veikšanai ir jānodrošina dzīvokļu īpašniekiem.
2. Uz tehniskās apsekošanas atzinuma pamata sertificēts energoefektivitātes eksperts izstrādā ēkas energosertifikātu, papildus standarta aprēķiniem veicot aprēķinus, lai noteiktu koeficientus kādi piemērojami, lai aprēķinātu koplietošanas siltumenerģijas patēriņa daļu dzīvokļiem, kas atslēgti no centralizētās apkures sistēmas. Arī energosertifikāts ir derīgs 10 gadus un ir viens no obligātajiem dokumentiem, ka būtu jābūt par katru māju. Finansējums energosertifikātam ir jānodrošina dzīvokļu īpašniekiem.
3. Uz tehniskās apsekošanas atzinuma pamata iespējams izvērtēt vai neveicot apkures sistēmas pārbūvi ir iespējams un ir racionāli uzstādīt individuālos siltumenerģijas patēriņa skaitītājus.
4. Ja nepieciešama apkures sistēmas pārbūve ir jāizstrādā tehniskais projekts inženiertīklu – apkures sistēmas pārbūvei, kas jāsaskaņo būvvaldē un tikai pēc tam var piesaistīt būvkomersantu un veikt apkures sistēmas pārbūvi un skaitītāju uzlikšanu. Arī siltummezgla izbūvei mājā ir nepieciešams izstrādāt tehnisko projektu. Arī gadījumos, kad kāds dzīvoklis atslēdzas no centralizētās apkures ir nepieciešama projekta izstrāde, jo jebkādas šādas darbības ietekmē kopējo apkures sistēmu, var traucēt siltumnesēja plūsmu un veidojas situācija, kad kāds dzīvoklis “cepas”, bet cits salst.
5. Ikvienam no augstāk uzskaitītajiem soļiem ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums un finansējums. Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir tikai izpildītājs, kurš atbilstoši normatīvo aktu prasībām īsteno darbības par kurām ir lēmusi kopība un, kam kopība ir nodrošinājusi finansējumu.

Komunālserviss TILDe aicina ikvienu dzīvokļa īpašnieku paskatīties uz savu īpašumu plašāk, ārpus dzīvokļa sienām un domāt par visas mājas kā kopīpašuma sakārtošanu.

SIA “Komunālserviss TILDe” administrācija